

Znalecký posudek č. 2039 - 45 / 2007

úkol stanovený znalci soudním exekutorem usnesením č.jedn. 024 EX 1183/05-21 ze dne 26.10.2006

ocenit nemovitost ve společném jmění povinného a jeho manželky, kterou je

**pozemek ve zjednodušené evidenci - parc.č. Pk 2433/2
včetně jejího příslušenství a práv a závad s nemovitostí spojených
zapsané na LV č. 1958
pro kú. Moravský Žižkov, obec Moravský Žižkov, okres Břeclav;**

**znalci se ukládá, aby nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi
spojená ocenil cenou obvyklou dle §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.**

Objednatel posudku: Exekutorský úřad Ostrava, Mgr.Pavla Fučíková, soudní exekutor
Poděbradova 41, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

Účel posudku: exekuční řízení

Posudek vypracoval : Ing. Luboš Krátký
Břeclav, Žižkova 25, 69002, tel. 519 325 360, 603 518 806

Datum vyhotovení : 27. 3. 2007

Datum, ke kterému je provedeno ocenění : 27. 3. 2007

Použitý oceňovací předpis :

Zákon č.151/1997 Sb. O oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000 Sb.

Posudek má patnáct stran textu a příloh a předává se ve trojím vyhotovení.

Ing. Luboš KRÁTKÝ
znalec v oboru oceňování
nemovitostí a stavebnictví
Žižkova 25, 690 02 Břeclav
Tel./fax: 519 325 360
Mobil: 603 518 806

1. Nález

1.1. Znalecký úkol:

Úkol stanovený znalci soudním exekutorem usnesením č.jedn. 024 EX 1183/05-21 ze dne 26.10.2006 ocenit nemovitost ve společném jmění povinného a jeho manželky, kterou je pozemek ve zjednodušené evidenci - parc.č. Pk 2433/2 se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená; znalci se ukládá, aby nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená ocenil cenou obvyklou dle §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb. včetně jejího příslušenství a práv a závad s nemovitostí spojených zapsané na LV č. 1958 pro kú. Moravský Žižkov, obec Moravský Žižkov, okres Břeclav.

1.2. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Místní šetření bylo provedeno dne 27. 3. 2006

1.3. Podklady pro vypracování posudku:

Usnesení soudního exekutora sp.zn. 024 EX 1183/05-21 ze dne 26.10.2006

Kopie výpisu z katastru nemovitostí LV č.1958 vydal KÚ pro JmK KP Břeclav dne 20.10.2005 (PÚ 4796/05)

Kopie KM výřez map.listu 8 - původ pozemkový katastr vydal KÚ pro JmK KP Břeclav (PÚ 4796/05)

Náhled do KM na KÚ KP Břeclav – zjištění skutečného stavu

Turistická mapa oblasti 1:50000

Informace získané na KÚ KP Břeclav

Vyjádření fy FARMA R.V. s.r.o. Moravský Žižkov ze dne 15.3.2007

Kopie smlouvy o nájmu pozemků č.749/2004

Fotodokumentace pořizená na místním šetření

Letecký snímek krajiny z mapy.cz

Vlastní databáze cen nemovitostí

Informace realitních kanceláří a serverů

1.4. Vlastnické a evidenční údaje vedené v KN:

Katastr.území: Moravský Žižkov

LV: 1958

Vlastník: SJM Krunčik Milan a Krunčíková Miroslava,

Bílovska 132, 691 01 Moravský Žižkov

Identifikátor: 680613/0749 a 955601/1924

Pozemek: Pk 2433/2 výměra 2902 m2 BPEJ 00100 1016 m2
BPEJ 00600 1886 m2

Věcná břemena: Jiná práva a závazky, než která jsou uvedeny na LV a jsou spojená s exekucí na nemovitosti nezávaznou.

1.5. Popis nemovitosti:

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky v katastrálním území Moravský Žižkov. Obec Moravský Žižkov má 1393 obyvatel a sousedí s okresním městem Břeclav. Oceňovaný pozemek leží v trati Jochy hrušecké. Pozemek je součástí většího zemědělského celku – role.

V katastrálním operátu je oceňovaný pozemek součástí parc.č. KN 1603 – orná půda. Pozemek má tvar obdélníka 190*15m. Nachází se jihovýchodně o obce, a to asi 1,5km od zastavěného území obce a asi 650m nad lokalitou sadů s místním názvem Hastrmany.

Lokalizace pozemku je zřejmá ze situace, která je přílohou posudku.

Role je užívána firmou Farma RV, Moravský Žižkov. Nájemní smlouva je uzavřena do roku 2014 k provozování zemědělské výroby. Nájem za rok činí 348 Kč, daň z nemovitostí platí nájemce.

Stav vedený v KN je v souladu se skutečností.

2. Posudek

2.1. Metody zjištění hodnot

Ocenění nemovitosti je provedeno pro účel exekučního řízení.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně.

Porovnání skutečného stavu se stavem vedeným v katastru nemovitostí:

Stav vedený v katastru nemovitostí je v souladu se skutečným stavem.

2.2. Stanovení obvyklé hodnoty

Základní ceny pozemků

dle BPEJ - dle vyhl.č.617/2006 Sb., příloha 19 :

p.č.	BPEJ	Výměra	Základní cena	Cena
část Pk 2433/2	00100	1 016 m ²	12,52 Kč/m ²	12 720,- Kč
část Pk 2433/2	00600	1 886 m ²	9,51 Kč/m ²	17 936,- Kč
		Součet:		30 656,- Kč

Průměrná cena pro k.ú. dle vyhl. 468/06 Sb.:

p.č.	Výměra	Základní cena	Cena
Pk 2433/2	2 902 m ²	7,93 Kč/m ² 7,93 Kč/m ²	23 013,- Kč

Zemědělské pozemky:

Pozemek o ploše 2902 m² je součástí většího celku a je vhodný pro užívaný účel - je užíván velkou zemědělskou firmou, která v regionu dlouhodobě hospodaří. Bonita půdy patří mezi lepší.

V případě prodeje podobných zemědělských pozemků je zaužívaným pravidlem nakupovat v ceně blízké základní ceně dle BPEJ nebo blízké průměrné ceně zemědělských pozemků stanovených pro k.ú., přičemž tuto lze často považovat za cenu maximální. U daných pozemků je cena dle skutečné BPEJ vyšší než průměrná cena daná pro katastrální území.

Údaje z databáze znalce tuto skutečnost potvrzují : ceny zemědělských pozemků se v současné době obvykle pohybují v relacích od 6 Kč/m² do 10 Kč/m² – toto pravidlo platí zejména u větších zemědělských celků.

Pro daný pozemek to je :

Název	Parc.č.	Výměra	Jednotková cena	Cena
Orná	Pk 2433/2	2 902 m ²	6 - 10 Kč/m ²	17 412 – 29 020 Kč

Nájemní smlouva je uzavřena na dobu do roku 2014 se stanoveným nájmem ve výši 348 Kč/rok. Přičemž je ve smlouvě ujednáno, že práva a povinnosti plynoucí ze smlouvy přechází na nabyvatele. V dané lokalitě nepovažují jiné než stávající využití za reálné.
U předmětných pozemků je stávající stav užívání standardním způsobem užívání, a proto jej nepovažují za závadu.

Výnos z pronájmu je minimální. Náklady spojené s výnosem jsou minimální – proto pro stanovení výnosové hodnoty volím kapitalizaci nízkou – 2-3%.

Výnosová hodnota při 2% kapitalizaci je $348 / 0,02 = 17\ 400$ Kč;

Výnosová hodnota při 3% kapitalizaci je $348 / 0,03 = 11\ 600$ Kč.

Ve svém stanovisku se stávající uživatel vyjádřil i k možnosti odkoupení pozemků, a to za jednotkovou cenu **6,- Kč/m²**, tedy celkem za **17 412,- Kč**. Vzhledem k nízkému výnosu z pronájmu a stávajícímu závazku plynoucímu z ustanovení v nájemní smlouvě považují tuto částku za v současné době relací velmi blízkou **dolní hranici obvyklé hodnoty** majetku.

Obvyklou hodnotu nemovitosti odhaduji ve výši blízké této ceně, a to na 20 000,- Kč, což odpovídá jednotkové ceně asi 6,90 Kč/m².

3. Závěr

3.1. Úkol stanovený znalci:

Úkol byl stanovený znalci soudním exekutorem usnesením č.jedn. 024 EX 1183/05-21 ze dne 26.10.2006, a to ocenit nemovitost ve společném jmění povinného a jeho manželky, kterou je pozemek ve zjednodušené evidenci - parc.č. Pk 2433/2 se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená; znalci se ukládá, aby nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená ocenil cenou obvyklou dle §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb. včetně jejího příslušenství a práv a závad s nemovitostí spojených zapsané na LV č. 1958 pro kú. Moravský Žižkov, obec Moravský Žižkov, okres Břeclav.

3.2. Odpověď znalce:

Pro nemovitost, kterou je pozemek parc.č. Pk 2433/2 zapsaný na LV č. 1958 pro kú. Moravský Žižkov, obec Moravský Žižkov, okres Břeclav stanovují :

Obvyklá hodnota nemovitosti::

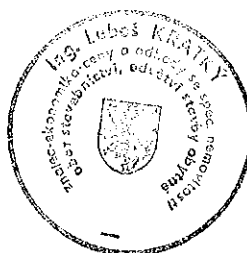
20 000 Kč

Slovy: dvacet tisíc Korun českých

K pozemku se váže nájemní smlouva převoditelná na nabyvatele a platí do roku 2014. Závazek z této smlouvy plynoucí snižuje obvyklou hodnotu o **3 000 Kč**.

Žádná věcná břemena ani závady se k pozemku neváží.

V Břeclavi, dne 27. 3. 2007

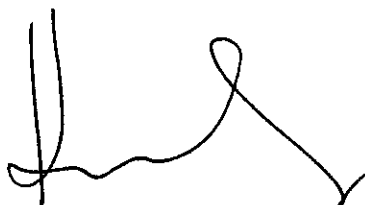


Ing. Luboš Krátký

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 29.1.1993, čj.Spr 3551/92 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2039 - 45 / 2007 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



V Břeclavi, dne 27. 3. 2007

Ing. Luboš Krátký

